



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

Quelles différences entre des défauts de la chose louée et l'usure normale?

Je loue mon appartement depuis un peu plus de dix ans. Mes locataires ont résilié le bail pour le 31 août. En visitant l'appartement, j'ai constaté un certain nombre de dégâts. J'en ai parlé à mes locataires en suggérant de faire un pré-état des lieux de sortie. Ils m'ont expliqué que je devais payer toutes les réparations, puisqu'ils étaient là depuis plus de dix ans, et qu'aucun état des lieux ne devrait être fait. Qu'en est-il? (Jean-Marie P., Genève)

A la fin du bail, la loi prévoit que le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. En principe, un état des lieux est dressé de façon contradictoire en présence du bailleur et du locataire. Les parties peuvent y indiquer les réparations que le locataire accepte de prendre à sa charge. Un pré-état des lieux peut également être effectué, afin que certains travaux puissent être prévus, voire effectués avant le départ du locataire.

Lorsque le locataire refuse de participer, de signer l'état des lieux de sortie ou qu'il émet des réserves, le bailleur devra alors le lui faire parvenir par écrit, immédiatement après la date de sortie, en indiquant clairement de quels défauts il le tient pour responsable. Pour sauvegarder ses droits, il est alors recommandé au bailleur de se faire assister de témoins ou de faire dresser l'état des lieux par un huissier.

En cas d'absence du locataire ou de désaccord entre les parties, le bailleur doit donner au locataire un avis des défauts dans les deux à trois jours qui suivent l'état des

lieux de sortie et la restitution des locaux. Le bailleur qui tarde à indiquer au locataire les dégâts dont il demande la réparation est déchu de ses droits, le locataire étant alors dégagé de toute responsabilité, même si les locaux présentaient des défauts qu'il aurait dû assumer.

Il découle de l'obligation de restituer la chose «dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat», selon les termes de la loi, que le locataire assume, à sa sortie, les travaux de nettoyage et les menues réparations qui lui incombent durant le bail, les défauts plus importants (dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal de la chose louée) et les transformations et rénovations exécutées sans l'accord du bailleur. Les autres travaux, notamment ceux qui résultent de l'usure normale, sont à la charge du bailleur.

En ce qui concerne les menus travaux d'entretien, le locataire doit les assumer pendant toute la durée du bail. Cette obligation subsiste jusqu'à la reddition des locaux, de sorte que le locataire doit les nettoyer avant de les restituer et y entreprendre les petites réparations, même si elles sont rendues nécessaires par l'usage normal de la chose louée (par exemple boucher les

trous faits dans les parois pour y accrocher des tableaux).

En ce qui concerne les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal, il conviendra

BRÈVES

Sprints de l'immobilier, 2^e manche!

Nos prochains Sprints de l'immobilier auront lieu le 28 septembre prochain de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean). Huit orateurs et avocats, se succéderont pour présenter des sujets d'actualité en droit du bail, en droit de la PPE ou en droit immobilier (garantie et vente immobilière, restriction au droit d'aliéner, exclusion en PPE, nouveaux paramètres de calcul de rendement, congé pour rénovation, congé économique, contestation du loyer, etc.). Ne ratez pas cet événement si vous voulez rester à la pointe de l'actualité immobilière et souhaitez être informés des dernières évolutions jurisprudentielles.

Informations et inscriptions sur www.cgiconsels.ch

ADOBE STOCK



Etat des lieux: qui doit payer les dégâts?

de les apprécier en fonction de la destination des locaux. Des locaux commerciaux destinés à un garage se dégradent par exemple plus rapidement que des bureaux. L'usage normal d'un logement loué à une famille nombreuse s'apprécie plus largement que si le logement est loué à une personne seule. Lorsque les défauts excèdent cette usure

normale, le locataire en répondra. Il devra alors à ce titre une indemnité au bailleur, qui ne correspond toutefois pas à la valeur à neuf des installations, mais qui doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge. Ainsi, le seul fait que les locataires soient dans votre appartement depuis plus de dix ans ne justifie pas tout. Pour les murs,

il est en effet possible que les travaux de peinture soient à votre charge, si l'appartement n'a pas été repeint depuis une dizaine d'années, dès lors que c'est la durée de vie moyenne des peintures. Pour d'autres installations (parquet, agencement de cuisine ou de salle de bains, sanitaires), les durées de vie peuvent être bien supérieures à dix ans, de sorte que les dégâts à ces installations, commis par vos locataires, pourraient leur être en partie facturés. Des tables de durée de vie moyenne des différentes installations présentes dans un appartement ont été établies et peuvent être consultées sur notre site Internet. En cas de litige à l'issue de l'état des lieux de sortie, un avis des défauts devra immédiatement (dans les jours qui suivent) être adressé aux locataires, en listant les défauts desquels ils sont tenus responsables. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30,
au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre: www.cgionline.ch

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques.

Securelec

Votre sécurité • Notre priorité

SECURELEC

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
Case postale 2007 - 1227 CAROUGE
Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30
securelec@securelec.ch

www.securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS
Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25
securelec-vaud@securelec.ch